

CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA 04/2015

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO SIENDO LAS 10:30 HORAS DEL DÍA 22 DE JULIO DEL AÑO 2015, SE REUNIERON LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, EN EL PISO 8 DE LA TORRE DE EDUCACIÓN, UBICADA EN PROLONGACIÓN ALCALDE NO. 1351, COLONIA MIRAFLORES. EN ATENCIÓN A LA CONVOCATORIA EMITIDA POR EL C. DIRECTOR GENERAL, C. P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 152 DE LA LEY DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, CON EL OBJETO DE LLEVAR A CABO LA CUARTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE ESTE AÑO.

1.- A efecto de dar inicio a la citada sesión, se procede a nombrar lista de asistencia, constatando la presencia de los ciudadanos: el LEP. FRANCISCO DE JESÚS AYÓN LÓPEZ, Consejero Presidente en representación del Gobierno del Estado; el LIC. MIGUEL ORLANDO TURRIZA CUEVAS, Consejera en representación del Gobierno del Estado; la LAE. MARÍA DEL ROSARIO RUIZ URIBE, Consejera en representación del Municipio de Guadalajara; el PROF. ARNOLDO RUBIO CÁRDENAS, Consejero en representación de los servidores públicos de la Sección 47 del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (SNTE); el SR. JUAN PELAYO RUELAS, Consejero en representación de los servidores públicos de la Federación de Sindicatos de Empleados de los Poderes del Estado, Municipios y Organismos Públicos Descentralizados en Jalisco (FSESEJ); el C. P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS, en su carácter de Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (IPEJAL); el LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE, en su carácter de Secretario de Actas; el LIC. MARCO ANTONIO GONZÁLEZ FIERROS, en su carácter de Subdirector General del IPEJAL; y el LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA DEL RÍO, en su carácter de Director Jurídico del IPEJAL.

2.- Una vez corroborada la asistencia de los integrantes del Consejo Directivo, el Consejero Presidente declara la existencia de quórum legal para sesionar, de conformidad con los artículos 151 y 152 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y, por tanto, los acuerdos y resoluciones que se tomen serán válidos para todos los efectos legales.

3.- A continuación el Consejero Presidente, Francisco de Jesús Ayón López, propone a los asistentes, para su aprobación y desahogo, el siguiente orden del día:

1. Lista de asistencia
2. Aprobación de la orden del día
3. Propuesta para la aportación de una fracción de terreno de 60,570.10 m2 al Fideicomiso 106861-8 con GVA Virgo
4. Propuesta de Asociación en Fideicomiso en el Desarrollo Habitacional Luna Bosque Propiedad de IPEJAL

Los miembros del Consejo Directivo por unanimidad de votos aprueban el orden del día propuesto, por lo que se procede a su desahogo.

4.- En desahogo del tercer punto del orden del día, el Secretario de Actas, Hugo Alberto Michel Uribe presentó a los integrantes del Consejo Directivo la propuesta para la aportación de una fracción de terreno de 60,570.10 m² al Fideicomiso 106861-8 con GVA Virgo, como sigue:

Antecedentes

El Fideicomiso 106861-8 se constituyó el 11 de septiembre de 2012 con la empresa SEPROGAL, S.A. de C.V. Posteriormente, el 2 de octubre de 2013, SEPROGAL, S.A. de C.V. cedió los derechos fideicomisarios a la empresa GVA Virgo, S.A de C.V.

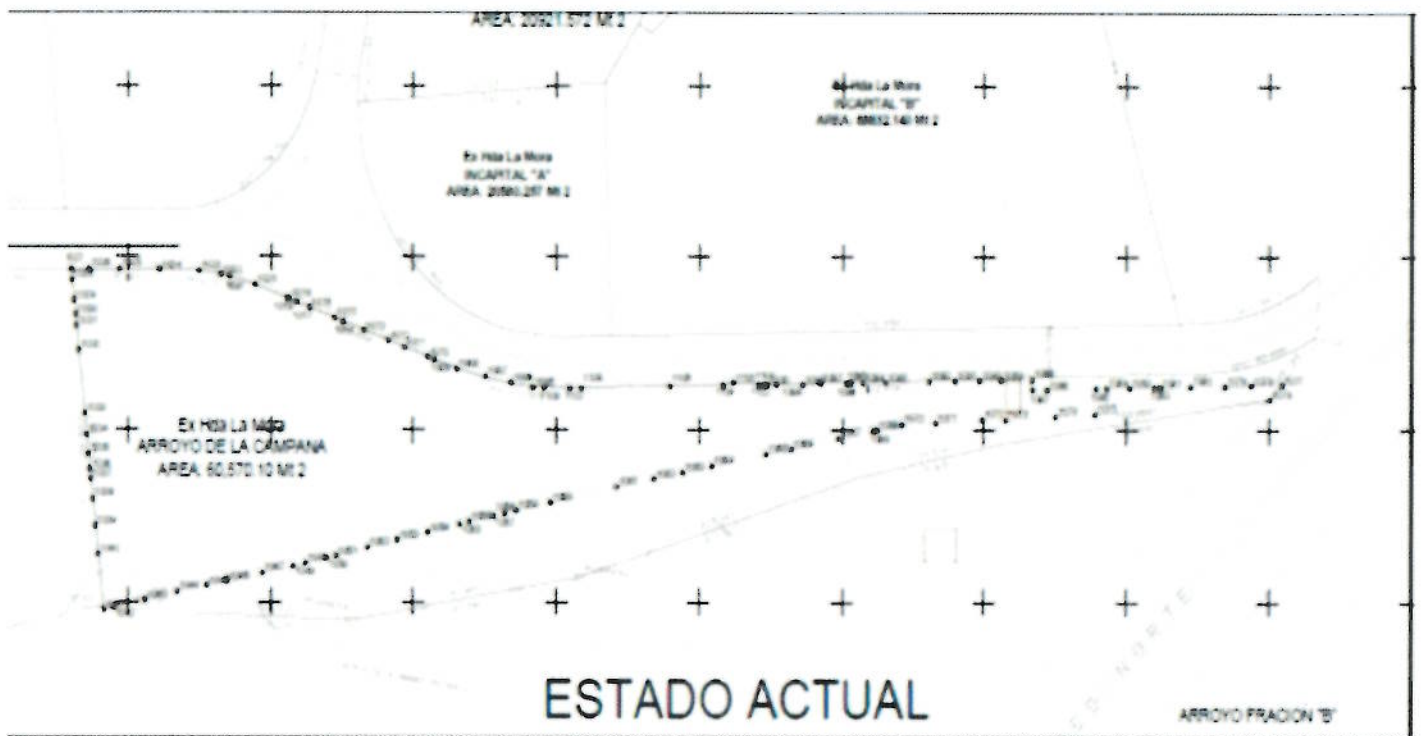
El IPEJAL aportó inicialmente al Fideicomiso una superficie de 177,583.85 m².

En la pasada sesión extraordinaria 03/2015 del Consejo Directivo de IPEJAL celebrada el 10 de junio del presente, se aprobó la venta de una fracción de 50,065.59 m² para el desarrollo de un proyecto de la empresa Oracle; con ello la superficie afecta al Fideicomiso quedó en 127,518.26 m².

Esta propuesta de aportación del terreno tiene como finalidad que a ésta última superficie se agregue otra fracción de 60,570.10 m², para un total de 188,088.36 m².



Dicha fracción de terreno de **60,570.10 m²**, forma parte de lo que fue el paño de la Hacienda de la Mora, adquirida por IPEJAL, como consta en la escritura 18111, de fecha 11 de enero de 1978.



A petición de IPEJAL, la empresa Deloitte formuló con fecha 15 de julio de 2015 un avalúo del predio, cuya conclusión de valor es la siguiente:

Conclusión de Valor Comercial del Terreno, Avenida Valle Real Ex. Hda. La Mora, Zapopan, Jalisco	Área Total (m ²)	Valor Comercial MXP	Precio por m ²	Uso de Suelo
Enfoque de Mercado	57,821.94	\$ 132,800.000	\$ 2,300	Mixto
Valor área utilizable MXN Mixto Rústico	15,600.00	\$ 56,780.000	\$ 3,640	Mixto
Valor área no construible por (v u predial)	42,221.94	\$ 75,999.492	\$ 1,800	Mixto

Tablas complementarias de la superficie y valor predial.

De acuerdo a estudio del Terreno

	Área Total	%/Área Total
Área Total del Terreno	60,570.10	100%
Superficie Servidumbre (Según Plano)	186.00	0%
Superficie alto riesgo de inundación (Según Plano)	2,562.16	4%
Área Efectiva del Terreno	57,821.94	95%
Superficie útil para desplante	15,600.00	26%
Superficie no construible	42,221.94	70%

Esquema de negocio

La propuesta sólo para esta fracción, consiste en que IPEJAL aporte el predio con valor de **\$132.8 millones de pesos** en fideicomiso, mientras que la empresa desarrolla, urbaniza y comercializa macrolotes.

Los ingresos estimados totales del proyecto son de **\$318.2 millones de pesos**, que provienen de la comercialización de una superficie vendible de **35,356 m²** a un precio promedio de **\$9,000 m²** (17,678 m² en el año 1 a \$8,500; más 17,678 m² en el año 2 a \$9,500).

La participación para IPEJAL sobre los ingresos totales es de 53%, equivalentes a **\$168.6 millones de pesos**.

La empresa aporta **\$117.7 millones de pesos** para los conceptos de permisos, pagos de agua, luz, costo del proyecto, dirección y supervisión de obra, urbanización, publicidad y folletería, comisiones sobre venta, gastos de escrituración y mantenimiento.

	Aportación	%	Ingresos	%
IPEJAL	132,800,000.00	53%	168,648,120.00	53%
GVA Virgo	117,700,000.00	47%	149,555,880.00	47%
Total	250,500,000.00	100%	318,204,000.00	100%

Ingresos del Proyecto

El proyecto contempla ingresos totales por **\$318.20 millones de pesos**, desglosados de la siguiente manera:

	Total	Año 1	Año 2
Precio de Venta m2		\$ 8,500	\$ 9,500
Metros Cuadrados	35,356	17,678	17,678
Ventas IPEJAL 53%	\$ 168,648,120	\$ 79,639,390	\$ 89,008,730
Ventas La Campana 47%	\$ 149,555,880	\$ 70,623,610	\$ 78,932,270
Ingresos Totales	\$ 318,204,000	\$ 150,263,000	\$ 167,941,000

Flujo de Efectivo IPEJAL

El flujo de efectivo estimado para IPEJAL en los 2 años es el siguiente:

Inversión IPEJAL	Total	Año 0	Año 1	Año 2
Inversión IPEJAL	- 132,800,000	- 132,800,000		
Ingresos				
Ventas 53%	168,648,120		79,639,390	89,008,730
Total Ingresos	\$ 168,648,120.00	\$ -	\$ 79,639,390.00	\$ 89,008,730.00
Ingresos Acumulados			\$ 79,639,390.00	\$ 168,648,120.00
Flujo Neto	- 132,800,000	\$ 79,639,390.00	\$ 89,008,730.00	
Flujo Neto	\$ 35,848,120.00			
TIR	17.17%			

Aprobación de la compra y asociación en fideicomiso

En sesión extraordinaria celebrada el 1 de Diciembre de 2011, el Consejo Directivo aprobó la inversión por \$151'000,000 en el desarrollo habitacional Jardines de la Primavera (hoy Luna Bosque Residencial), desarrollo promovido por la empresa Proyectos Habitacionales CUDI, S.A. de C.V. Con dicho monto, IPEJAL compró y se asoció en fideicomiso al 50% con la empresa en cuestión. La inversión de IPEJAL de \$151'000,000 se destinó a los siguientes conceptos:

- Terreno: se destinaron \$131'121,292.50 para la compra del 50% del terreno. La superficie total del desarrollo era de 179,466.39 m², de los cuales urbanizados son 79,467.45 m². A IPEJAL correspondieron 39,733.73 m² urbanizados, con un costo de compra promedio por metro cuadrado de \$3,300.00.
- Casas construidas: el desarrollo habitacional ya contaba con 40 casas construidas y se destinaron \$8'658,650.00 para la compra de 20 de esas casas. El costo de compra promedio por casa construida fue de \$432,932.50
- Fondo de operación: también se contempló la creación de un fondo de operación que tuviera la función de ser la fuente de financiamiento para la construcción, el pago de gastos y repartición de utilidades y con ello evitar la aportación directa futura de recursos de los socios. Se aportó \$11'220,057.50 y la empresa otro monto igual.

Esquema de negocio autorizado

El esquema de negocio que autorizó el Consejo Directivo consistía en la venta de un total de **787** unidades de negocio de acuerdo a la siguiente clasificación:

- La construcción y venta de **743** casas de 2 y 3 recámaras,
- La venta de las **40** casas construidas, y
- La venta de **4** locales comerciales.

Lo anterior, según la empresa, se estimaba lograr en un plazo de **3** años, con los siguientes resultados para IPEJAL:

- Inversión IPEJAL: \$ 151'000,000.00
- Utilidades IPEJAL: \$ 96'300,000.00
- Tasa Interna de Retorno (TIR): 29%

Terminación de sociedad con Proyectos Habitacionales CUDI, S.A. de C.V.

En el transcurso de la sociedad, las ventas de viviendas fueron inferiores a las proyectadas, lo que desencadenó que los ingresos proyectados fueran más lentos de lo esperado y que los gastos de operación se incrementaran, sólo se vendieron 95 viviendas del total proyectado.

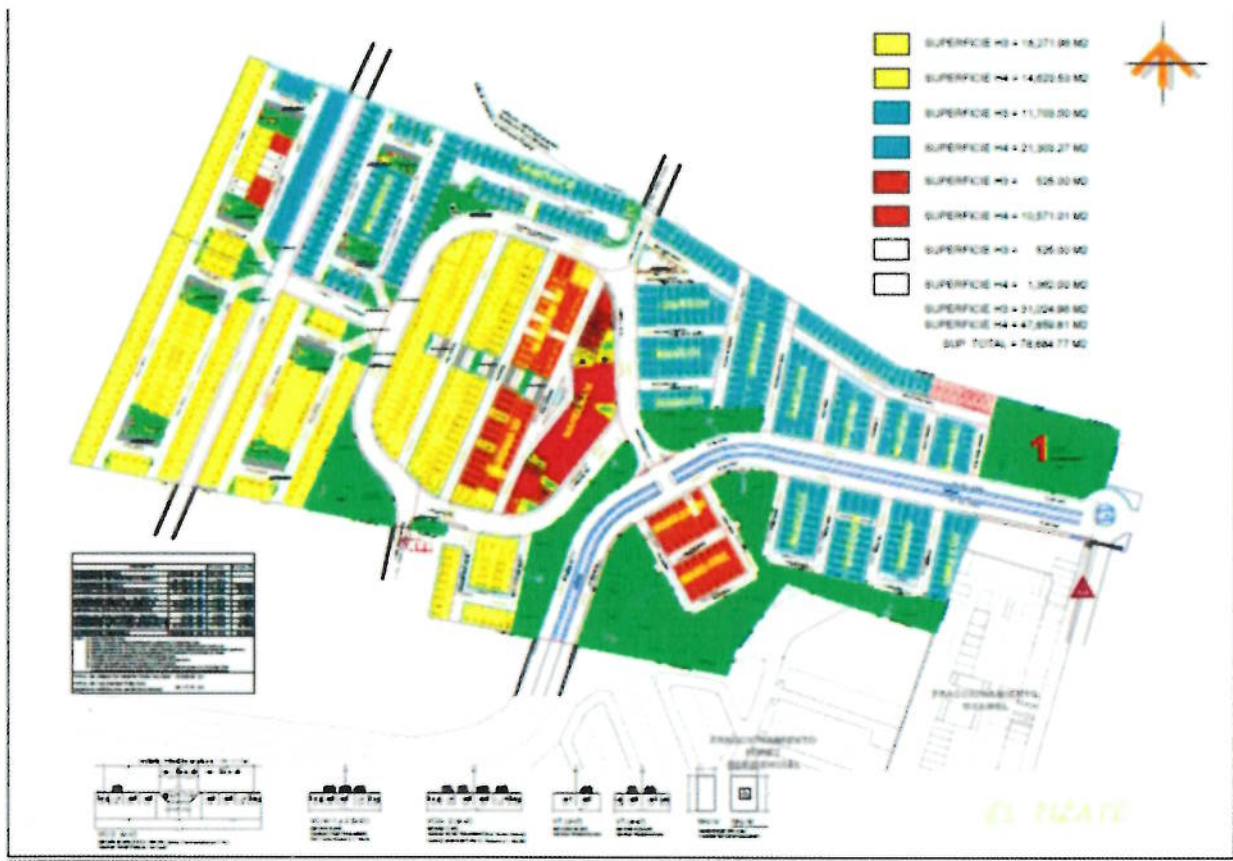
La situación anterior provocó que los objetivos de utilidades, rendimiento y plazo de recuperación de la inversión no se logaran conforme lo aprobó en su origen el Consejo Directivo y que si se continuara con el ritmo de ventas actual, el desarrollo se terminaría en 15.8 años, en lugar de los 3 años estimados en principio.

En atención a estos resultados, en sesión ordinaria de marzo de 2014, el Consejo Directivo aprobó iniciar el proceso de terminación de sociedad con Proyectos Habitacionales CUDI, S.A. de C.V. con la expectativa de tener a la fecha de la liquidación una TIR de la inversión de 5.32%.

Resultados

Resumen Financiero

	Proyección Presentada al Consejo Directivo en Marzo de 2014		Datos Finales de Cierre	
Inversión IPEJAL				
Terreno	\$	131,121,292.50	\$	131,121,292.50
40 Casas Construidas		8,658,650.00		8,658,650.00
Fondo de Operación		11,220,057.50		11,220,057.50
Total Inversión	\$	151,000,000.00	\$	151,000,000.00
Ingresos IPEJAL				
Liquidación de Utilidades	\$	25,543,775.86	\$	21,459,487.26
Lotes Urbanizados		125,445,831.87		124,139,276.24
Lotes Comerciales				1,880,362.76
Casas Asignadas a IPEJAL sin Vender		9,302,967.50		9,299,368.00
Casas Asignadas a IPEJAL Vendidas				4,086,314.00
Casas Prototipo Asignadas a IPEJAL				3,794,295.00
Casas Obsoletas Asignadas a IPEJAL				1,140,000.00
Reintegro Fondo de Operación		9,226,995.07		2,986,562.98
Reintegro Cuenta Concentradora				537,133.48
Total Ingresos	\$	169,519,570.30	\$	169,322,799.72
Flujo de Efectivo	\$	18,519,570.30	\$	18,322,799.72
Tasa Interna de Retorno (TIR)		5.32%		4.51%



NOTAS GENERALES

CUDI
CONSTRUCCIONES URBANAS

Empresa:
Cus Proyectos Inmobiliarios SA de CV
Domicilio:
Av. Insurgente No. 1512-4
Proyecto:
JARDINES DE LA PRIMAVERA

PLANO GENERAL

Contenido:
Plano de distribución de abstracción

Fig. _____

Fecha:
2 de Junio 2011

Escala:
1:750

Plano No.
00

Dibujó:





Situación Actual

- La empresa Proyectos Habitacionales CUDI, S.A. de C.V. salió del Fideicomiso el mes de Octubre 2014 e IPEJAL se queda en el Fideicomiso con los bienes que le tocaron de la separación.
- Los bienes que conserva IPEJAL dentro del Fideicomiso son:

Bienes de IPEJAL en el Fideicomiso	No.	Monto
Lotes Urbanizados	316	\$ 124,139,276.24
Lotes Comerciales	2	1,880,362.76
Casas Asignadas a IPEJAL sin Vender	9	9,299,368.00
Casas Prototipo Asignadas a IPEJAL	4	3,794,295.00
Casas Obsoletas Asignadas a IPEJAL	2	1,140,000.00
Total	333	\$ 140,253,302.00

- Para hacer frente a los gastos de mantenimiento del fraccionamiento, se constituyó una Asociación Civil misma que se encarga de efectuar los respectivos gastos, que se dividen proporcionalmente según las propiedades de IPEJAL y las de cada socio de CUDI (al separarse CUDI, los socios deciden dividirse entre ellos mismos sus propiedades).

En tanto no se vendan las propiedades del fideicomiso, o en su caso, se encuentre un nuevo socio para para el desarrollo, IPEJAL tendrá que absorber diversos gastos, por ejemplo:

- Desde noviembre de 2014 y hasta abril de 2015, la parte proporcional del gasto de mantenimiento se estima como un promedio mensual en **\$95,050.00**.
- Los honorarios fiduciarios por el periodo abril de 2015 a abril de 2016 ascienden a **\$92,800.00**.

- En su momento se deberá pagar predial y agua de los predios, así como otros gastos que se deriven (por ejemplo: balizamiento, remozamiento de áreas verdes, casetas de vigilancia, etc.).
- Es necesario hacer estos gastos, ya que si no se hicieran, se corre el riesgo de que las propiedades de IPEJAL y el desarrollo habitacional en general, se deterioren y por lo tanto, su valor ya no tenga plusvalías o incluso pueda disminuir.

Propuesta actual para asociación en fideicomiso por CDJ-Trazo

1. IPEJAL aporta **316** lotes habitacionales y **2** lotes comerciales con un valor total de **\$126 mdp**, (**\$3,828.44** por metro cuadrado).
2. CDJ Trazo se compromete a construir, administrar, gestionar y comercializar bajo su costo **316 viviendas y 2 terrenos comerciales**.
3. El monto de ventas total estimado es de **\$458.46 mdp**.
4. El monto total de egresos es de **\$395.05 mdp**.
5. Tiene un programa de ventas de **30 meses** y se puede extender **12 meses más** de acuerdo a las condiciones del mercado.
6. Se asegura el pago del **\$126 mdp** del valor de los lotes habitacionales.
7. Utilidad **garantizada** para IPEJAL de **\$20.23 mdp**, equivalente a un rendimiento directo de **16.05%**. Puede incrementarse si la demanda permite un incremento de precios de venta.
8. El terreno se paga con el **27.49%** de las ventas y la utilidad garantizada con el **4.41%** de las ventas.

Egresos del Proyecto

Egresos del Proyecto			
IPEJAL			
Terreno urbanizado	\$ 126,019,638.72		
Subtotal IPEJAL	\$126,019,638.72	31.90%	
CDJ-TRAZO			
Edificación	\$ 197,572,000.00		
Mejoras Urbanas	1,446,693.01		
Licencia de Construcción	3,484,800.00		
Mantenimiento Urbano	1,200,000.00		
Vigilancia	600,000.00		
Indirectos de Obra	1,934,400.00		
Fideicomiso - Gestión	550,156.21		
Gastos de Administración	28,430,000.00		
Gastos de Venta	31,152,965.84		
Costo Financiero	2,663,710.15		
Subtotal CDJ-TRAZO	\$269,034,725.22	68.10%	
Total de Egresos	\$395,054,363.94	100%	

Metas de ventas de la propuesta de CDJ-Trazo

CDJ TRAZO INGRESOS DEL PROYECTO									
Número de Viviendas	PROTOTIPO	PRECIO VENTA	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		Total de Ingresos
			Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	
30	PROTOTIPO 80 M ² LOTE 90M ²	\$ 1,000,000	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	\$ -	\$ 30,000,000.00
30	PROTOTIPO 80 M ² LOTE 105M ²	1,061,206.75	5,306,033.75	6,367,240.50	6,367,240.50	6,367,240.50	6,367,240.50	1,061,206.75	31,836,202.50
40	PROTOTIPO 100 M ² LOTE 90M ²	1,250,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	12,500,000.00	13,750,000.00	7,500,000.00	1,250,000.00	50,000,000.00
40	PROTOTIPO 100 M ² LOTE 105M ²	1,311,206.75	7,867,240.50	7,867,240.50	13,112,067.50	14,423,274.25	7,867,240.50	1,311,206.75	52,448,270.00
56	PROTOTIPO 120 M ² LOTE 90M ²	1,500,000.00	9,000,000.00	16,500,000.00	27,000,000.00	21,000,000.00	10,500,000.00	-	84,000,000.00
56	PROTOTIPO 120 M ² LOTE 105M ²	1,561,206.75	9,367,240.50	17,173,274.25	28,101,721.50	20,295,687.75	12,489,654.00	-	87,427,578.00
32	PROTOTIPO 140 M ² LOTE 90M ²	1,750,000.00	7,000,000.00	10,500,000.00	14,000,000.00	21,000,000.00	3,500,000.00	-	56,000,000.00
32	PROTOTIPO 140 M ² LOTE 105M ²	1,811,206.75	1,811,206.75	10,867,240.50	12,678,447.25	25,356,894.50	7,244,827.00	-	57,958,616.00
	SUPERFICIE DE \$3,761.30 / M2	3,961.30	-	308,981.40	1,473,603.59	1,188,389.99	1,042,495.31	-	4,013,470.29
	SUPERFICIE DE \$3,880.45 / M2	4,080.45	-	110,172.15	697,756.95	538,619.40	376,135.88	-	1,722,684.38
2	AREA COMERCIAL		-	-	1,876,160.00	-	1,180,530.00	-	3,056,690.00
TOTAL			\$ 53,851,722	\$ 83,194,149	\$ 123,806,997	\$ 129,920,106	\$ 64,068,123	\$ 3,622,414	\$ 458,463,511

Metas de ingreso para IPEJAL de la propuesta de CDJ-Trazo (terreno y utilidad)

CDJ TRAZO INGRESOS IPEJAL							
Tipo de Ingreso	Total de Ingresos	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
		Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2
Participación Ipejal 27.49%	\$ 126,019,639	\$ 14,063,971	\$ 31,464,390	\$ 37,087,769	\$ 31,285,440	\$ 11,779,532	\$ 338,517
Utilidad Ipejal 4.41%	20,227,084	2,544,287	3,689,217	5,343,003	5,533,825	2,925,930	190,822
TOTAL	\$ 146,246,723	\$ 16,608,258	\$ 35,153,606	\$ 42,430,772	\$ 36,819,285	\$ 14,705,463	\$ 529,339

Calendario

	Total	Mes 1	Mes 2	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
Participación Ipejal 27.49%	\$ 126,019,639.72	\$ 677,033.99	\$ 2,070,316.26	\$ 2,070,316.26	\$ 3,074,077.13	\$ 3,074,077.13	\$ 2,698,752.40	\$ 3,920,094.15	\$ 3,920,094.15	\$ 4,661,642.08	\$ 5,508,459.29	\$ 6,355,676.11
Utilidad Ipejal 4.41%	\$ 20,227,084.06	\$ 316,226.91	\$ 381,445.10	\$ 445,250.28	\$ 445,250.28	\$ 445,250.28	\$ 538,657.46	\$ 538,657.46	\$ 538,657.46	\$ 572,484.64	\$ 638,071.85	\$ 699,679.01
Número de Casas	316	5	6	7	7	7	8	8	8	9	10	11
Area Comercial	2											
Ingresos Ipejal	\$ 146,246,723	\$ 993,260.90	\$ 2,451,761.36	\$ 2,515,566.54	\$ 3,519,327.41	\$ 3,519,327.41	\$ 3,237,409.86	\$ 4,458,751.61	\$ 4,458,751.61	\$ 5,234,126.72	\$ 6,146,531.14	\$ 7,055,355.12
	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24
Participación Ipejal 27.49%	\$ 7,394,224.04	\$ 6,380,672.55	\$ 6,380,672.55	\$ 9,909,958.70	\$ 9,909,958.70	\$ 6,349,528.70	\$ 4,756,975.95	\$ 4,756,975.95	\$ 4,354,945.02	\$ 5,901,381.29	\$ 4,339,374.03	\$ 4,339,374.03
Utilidad Ipejal 4.41%	\$ 763,286.19	\$ 763,286.19	\$ 826,893.57	\$ 890,500.56	\$ 890,500.56	\$ 954,107.74	\$ 1,017,714.92	\$ 1,017,714.92	\$ 954,107.74	\$ 954,107.74	\$ 954,107.74	\$ 890,500.56
Número de Casas	12	12	12	14	14	15	16	16	15	15	15	14
Area Comercial												
Ingresos Ipejal	\$ 7,167,510.23	\$ 7,143,958.74	\$ 7,207,566.12	\$ 10,800,459.26	\$ 10,800,459.26	\$ 7,303,636.44	\$ 5,774,690.87	\$ 5,774,690.87	\$ 5,309,052.76	\$ 6,855,489.03	\$ 5,293,481.76	\$ 5,229,874.59
	Mes 25	Mes 26	Mes 27	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32				
Participación Ipejal 27.49%	\$ 3,593,459.78	\$ 3,153,840.07	\$ 3,880,220.07	\$ 1,491,928.49	\$ 1,491,928.49	\$ 1,084,481.24	\$ 677,033.99	\$ 338,517.00				
Utilidad Ipejal 4.41%	\$ 763,286.19	\$ 699,679.01	\$ 763,286.19	\$ 381,445.10	\$ 381,445.10	\$ 381,445.10	\$ 316,226.91	\$ 190,822.55				
Número de Casas	12	11	11	6	6	6	5	3				
Area Comercial												
Ingresos Ipejal	\$ 4,356,745.97	\$ 3,853,519.08	\$ 4,643,506.26	\$ 1,873,373.59	\$ 1,873,373.59	\$ 1,465,926.34	\$ 993,260.90	\$ 529,339.55				

Flujo Ipejal

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
Inversión Ipejal	\$ (126,019,639)			
Ingresos Ipejal		\$ 51,761,865	\$ 79,250,057	\$ 15,234,801
Flujo	\$ (126,019,639)	\$ 51,761,865	\$ 79,250,057	\$ 15,234,801

TIR Ipejal 8.97%

Vivienda y Locales Comerciales					
	m ²	Superficie Promedio	Lote Promedio	Número de Lotes	Total
Ingresos					
Ventas	\$ 13,936.29	103.45	\$ 1,441,709.15	318	\$ 458,463,509.70
Egresos					
Terreno	3,830.72	103.45	396,288.17	318	126,019,638.06
Costos y Gastos	8,178.07	103.45	846,021.15	318	269,034,725.70
Total Egresos	\$ 12,008.79	103.45	\$ 1,242,309.32	318	\$ 395,054,363.76
Margen	\$ 1,927.50	103.45	\$ 199,399.83	318	\$ 63,409,145.94
Margen IPEJAL (31.9%)	\$ 614.67	103.45	\$ 63,608.55	318	\$ 20,227,517.55
Margen CDJ-Traza (68.1%)	1,312.63	103.45	135,791.28	318	43,181,628.39

Vivienda					
	m ²	Superficie Promedio	Lote Promedio	Número de Lotes	Total
Ingresos					
Ventas	\$ 14,045.03	102.61	\$ 1,441,160.83	316	\$ 455,406,821.17
Egresos					
Terreno	3,828.51	102.61	392,843.67	316	124,138,599.72
Costos y Gastos	8,297.20	102.61	851,375.71	316	269,034,724.36
Total Egresos	\$ 12,125.71	102.61	\$ 1,244,219.38	316	\$ 393,173,324.08
Margen	\$ 1,919.32	102.61	\$ 196,941.45	316	\$ 62,233,497.09
Margen IPEJAL (31.9%)	\$ 612.26	102.61	\$ 62,824.32	316	\$ 19,852,485.57
Margen CDJ-Traza (68.1%)	1,307.06	102.61	134,117.13	316	42,381,011.52

Locales Comerciales					
	m ²	Superficie Promedio	Lote Promedio	Número de Lotes	Total
Ingresos					
Ventas	\$ 6,500.00	235.13	\$ 1,528,345.00	2	\$ 3,056,690.00
Egresos					
Terreno	4,000.00	235.13	940,520.00	2	1,881,040.00
Margen	\$ 2,500.00	235.13	\$ 587,825.00	2	\$ 1,175,650.00
Margen IPEJAL (31.9%)	\$ 797.50	235.13	\$ 187,516.18	2	\$ 375,032.35
Margen CDJ-Traza (68.1%)	1,702.50	235.13	400,308.83	2	800,617.65

Resumen del Proyecto

Desarrollo	Superficie de Terreno	Precio Promedio por M2	Lotes	Valor de Aportación	Producto	Modelo de Negocio	Forma de Pago	Comentarios
LUNABOSQUE	32895.61	\$ 3,826.50	318	\$ 126,019,638.72	Vivienda 316 Lotes Comercial 2 Lotes	31.90%	Valor del Lote y 31.90% de Utilidad	En Proceso de Escrituración y Pago

	Participación	Monto Total de Ventas	Costo Total	Margen
Total	100.00%	\$ 458,463,511.17	\$ 395,054,363.93	\$ 63,409,147.23
IPEJAL	31.90%	\$ 146,246,722.77	\$ 126,019,638.72	\$ 20,227,084.06
CDJ-TRAZO	68.10%	\$ 312,216,788.39	\$ 269,034,725.22	\$ 43,182,063.18

Precio Promedio de Venta por Vivienda	Superficie Lote Promedio	Valor Lote Promedio	Costo Vivienda Promedio	Costo Promedio Total por Vivienda	Margen Promedio por Vivienda	Margen IPEJAL por Vivienda	Margen CDJ-TRAZO por Vivienda
\$ 1,441,709.15	103.45	\$ 395,833.27	\$ 846,021.15	\$ 1,241,854.41	\$ 199,854.74	\$ 63,752.29	\$ 136,102.45

Contrato de Comisión Mercantil con CDJ-Trazo para promoción y venta de 14 viviendas propiedad de IPEJAL

1. IPEJAL conservó 14 viviendas ya construidas en la separación del fideicomiso en el Desarrollo Habitacional.
2. IPEJAL ha invertido en el mantenimiento, prediales, vigilancia y demás gastos.
3. Con la finalidad de agilizar la promoción y venta del desarrollo Luna Bosque, CDJ-Trazo propone vender por sus medios estas 14 viviendas.
4. Proponen una comisión de venta del 5% pagadero a la escrituración de las casas y 1% como gastos de promoción, para un total de 6%
5. Tiene un programa de ventas de 6 meses y se puede extender 6 meses más de acuerdo a las condiciones del mercado.
6. Se asegura el pago del \$13.05 mdp. del valor de las 14 viviendas propiedad de IPEJAL, que es el valor a que IPEJAL recibió esas viviendas.
7. La empresa propone que si el importe de venta es superior al estipulado en el punto anterior, de común acuerdo se definan los criterios para repartir el excedente en una reunión del Comité Técnico del Fideicomiso.

Relación de Viviendas propiedad de IPEJAL para promoción y venta por parte de CDJ-Trazo

No.	MANZANA	COTO	LOTE	PROTOTIPO	SUPERFICIE LOTE	CALLE	No. OFICIAL	PRECIO	5% DE COMISION Y PROMOCION	PRECIO TOTAL DE VENTA
1	1	2	30	COLUMBA	105.00	ALAMO	1607 INT 50	\$ 1,179,700.00	\$ 70,782.00	\$ 1,250,482.00
2	1	2	31	COLUMBA	105.00	ALAMO	1607 INT 51	\$ 1,179,700.00	\$ 70,782.00	\$ 1,250,482.00
3	26		12	BOREAL	90.00	NOGUERA	688	\$ 899,000.00	\$ 53,940.00	\$ 952,940.00
4	8		7	RIGEL	90.00	HULE	1668	\$ 932,900.00	\$ 55,974.00	\$ 988,874.00
5	8		10	ALDEBARAN 3	90.00	HULE	1650	\$ 996,937.00	\$ 59,816.22	\$ 1,056,753.22
6	8		22	ALDEBARAN 3A	90.00	JACARANDA	1647	\$ 947,580.00	\$ 56,854.80	\$ 1,004,434.80
7	7		8	POLARIS CACABADOS	90.00	JACARANDA	1545	\$ 936,878.00	\$ 55,012.68	\$ 971,890.68
8	26		5	VA	90.00	PAROTA	66	\$ 570,000.00	\$ 34,200.00	\$ 604,200.00
9	26		20	VA	90.00	PINO	67	\$ 570,000.00	\$ 34,200.00	\$ 604,200.00
10	7		14	FENIX 3A	90.00	JACARANDA	1581	\$ 928,500.00	\$ 55,710.00	\$ 984,210.00
11	7		15	RIGEL 3A	90.00	JACARANDA	1587	\$ 999,674.00	\$ 59,980.44	\$ 1,059,654.44
12	7		27	FENIX 3A	90.00	HULE	1532	\$ 928,500.00	\$ 55,710.00	\$ 984,210.00
13	8		13	FENIX 3A	90.00	HULE	1632	\$ 928,500.00	\$ 55,710.00	\$ 984,210.00
14	9		23	ALDEBARAN 3A	90.00	JACARANDA	1534	\$ 1,076,094.00	\$ 64,565.64	\$ 1,140,659.64
TOTAL INGRESOS IPEJAL								\$ 13,051,963.00	\$ 783,237.78	\$ 13,835,200.78

Por todo lo anterior, el Consejero Presidente, Francisco de Jesús Ayón López sometió a la consideración del Consejo Directivo los siguientes:

ACUERDOS:

1. La asociación con la empresa CDJ- TRAZO al Fideicomiso 9451 en el Desarrollo Habitacional Luna Bosque propiedad de IPEJAL, en los términos y condiciones establecidos en el proyecto presentado en la sesión extraordinaria 04/2015 del Consejo Directivo de IPEJAL, como si a la letra se insertarán.
2. Instruir al Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, C.P. Fidel Armando Ramírez Casillas, a efecto de que se realicen las acciones necesarias para llevar a cabo la asociación con la empresa CDJ- TRAZO al Fideicomiso 9451 en el Desarrollo Habitacional Luna Bosque propiedad de IPEJAL.

Una vez analizado el tema y con fundamento en el artículo 153, fracción VIII, de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, que a la letra señala: "Decidir sobre la adquisición, enajenación y destino del patrimonio establecido en los artículos 155 y 156, y los demás relativos y aplicables a esta Ley", así como, con el objeto de fortalecer los recursos patrimoniales del Instituto, los miembros del Consejo Directivo aprobaron de manera unánime estos acuerdos.

El Consejero Juan Pelayo Ruelas consideró que con las acciones aprobadas hoy en las últimas sesiones se les proporciona mayor certeza a los trabajadores de que los recursos del IPEJAL están bien invertidos, sobre todo porque los afiliados y pensionados son los dueños del patrimonio del IPEJAL.

El Consejero Arnoldo Rubio Cárdenas se suma al reconocimiento que realiza el Consejero Pelayo.

El Consejero Presidente, Francisco de Jesús Ayón López preguntó a los miembros del Consejo Directivo si tienen algún otro asunto por tratar, a lo que los asistentes manifestaron no tener ninguno, dándose por concluida la sesión.



LEP. FRANCISCO DE JESÚS AYÓN LÓPEZ



LIC. MIGUEL ORLANDO TURRIZA CUEVAS



LAE. MARIA DEL ROSARIO RUIZ URIBE



PROF. ARNOLDO RUBIO CARDENAS



SR. JUAN PELAYO RUELAS



C. P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS



LIC. MARCO ANTONIO GONZÁLEZ FIERROS



LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE



LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA DEL RÍO

La presente hoja es la última de las 15/quince hojas que constituyen el Acta de Sesión Extraordinaria 04/2015 del Consejo Directivo del IPEJAL, celebrada el día 22 de julio del 2015.